

4. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С. и др. Оценка стоимости недвижимости. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

5. Євтух О.О. Принципи оцінки ринкової вартості нерухомості: новий аспект // Інвестиції: практика та досвід. – 2005. – №3. – С.24-30.

6. Грибовский С. Массовая оценка недвижимости // Финансовый бизнес. – 2000. – №4. – С.43-45.

*Отримано 22.02.2006*

УДК 332.822

Н.Н.ВЕРТИЛЬ

*Донецкий национальный университет*

### **ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ (на примере Донецкой области)**

Раскрываются механизмы и инструментарий государственной жилищной политики. Выделены особенности жилищной политики в Донецкой области и предложены новые инструменты регулирования рынка жилья в регионе.

Во всех развитых странах обеспеченность населения жильем представляет собой одну из основных проблем, ведь его наличие и качество являются важнейшим фактором сохранения здоровья нации. Оно является материальной основой жизни семьи.

Строительство жилья всегда было мощным фактором экономического роста. Во-первых, населению необходимо удовлетворять свою потребность в жилье, для чего необходимо накапливать средства, что обеспечивает базу жилищного строительства. Во-вторых, в силу социальной значимости данного товара существует необходимость в государственном финансировании строительства жилья. В-третьих, развитие самого жилищного строительства обуславливает развития многочисленных отраслей деятельности, таких как промышленность строительных материалов, проектирование, строительство объектов инфраструктуры, предприятий торговли, дорожного строительства, городского транспорта и других, в которых заняты миллионы людей.

В Украине жилищная проблема не теряет своей актуальности на протяжении десятилетий. Это подтверждается и концепцией государственной программы «Социальное жилье», в которой в частности говорится: «Проблема обеспечения жильем граждан Украины была и остается одной из наиболее острых социальных проблем. Так, на начало 2004 г. на квартирном учете находилось почти 1,46 млн. семей, из них свыше 500 тыс. семей, которые пользуются правом на внеочередное и первоочередное получение жилья». Значимость данной проблемы обуславливает ее актуальность.

В последние годы в экономической литературе стало уделяться

все больше внимания анализу положения в жилищной сфере. Особенности формирования рынка жилья, вопросы взаимодействия спроса и предложения на данном рынке, государственная политика в области финансирования жилищного строительства рассматриваются такими учеными, как И.Т.Балабанов, В.В.Бузырев, В.С.Чекалин, Л.Х.Гиттис, А.М.Асаул, И.А.Брижань, В.Я.Чевганова, Ю.М.Манцевич, А.О'Салливан, И.А.Рахман, Дж.Фридман, Н.Ордуэй, О.Пчелинцева и др.

Как уже отмечалось, жилье является товаром социального значения. Это обуславливает необходимость государственного регулирования данного рынка. В экономически развитых странах существуют различные механизмы государственного воздействия на данный рынок. Украина не является исключением. Однако инструментарий такого регулирования в нашей стране ограничен.

В настоящее время одним из наиболее развитых является обеспечение граждан, так называемых «очередников», жильем за счет государства. В 2006 г. принят Закон «О жилищном фонде социального назначения», разработана концепция «Социального жилья». Этими нормативными документами впервые вводится понятие «социальное жилье», определяется порядок его предоставления. В Донецкой области с целью рационального использования государственных средств, для урегулирования вопроса по строительству социального жилья для граждан, нуждающихся в социальной защите зарезервированы, земельные участки на период до 2020 г. Сегодня в Донецке реализуется стратегия ликвидации незавершенного строительства. За счет бюджетных средств достраиваются возводимые ранее, но брошенные дома, где предоставляются квартиры нуждающимся (рис.1).

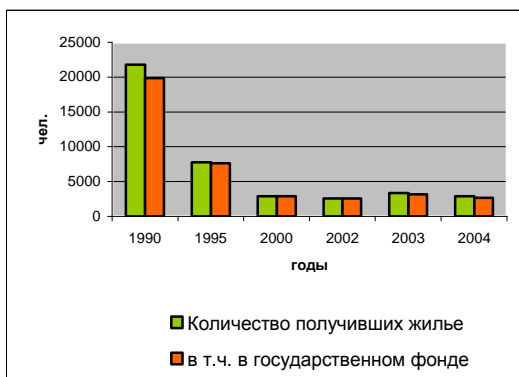


Рис.1 – Количество семей и одиноких граждан, получивших жилье в Донецкой области

Однако, как видно из рис.1, здесь наблюдается спад, что привело к снижению количества «очередников», которые смогли улучшить свои жилищные условия. В 2003 г. незначительно увеличилось количество государственного жилья, предоставленного нуждающимся, хотя в эксплуатацию было сдано на 4,1% меньше, чем в 2000 г. Но даже это не позволяет удовлетворить потребность в жилье всех нуждающихся, хотя наблюдается снижение количества «очередников» (рис.2).

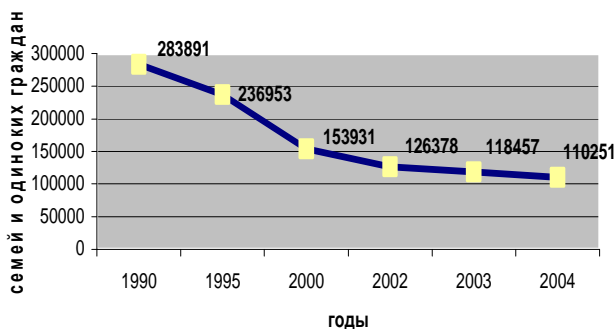


Рис.2 – Количество семей и одиноких граждан, которые находятся на квартирной очереди в Донецкой области

В Украине действует «Программа предоставления льготных кредитов молодым семьям и одиноким молодым гражданам на строительство (реконструкцию) жилья», способствующая решению жилищной проблемы. Однако нехватка средств на ее финансирование не позволяет помочь всем молодым семьям, которые желают улучшить свои жилищные условия.

Таким образом, существующие механизмы решения жилищной проблемы не могут обеспечить ее решение, поэтому возникает необходимость в других инструментах. Одним из них в будущем может стать такой метод государственного регулирования данного рынка, как выпуск муниципальных ценных бумаг. Для этой цели можно использовать как жилищные облигации, так и ваучеры или сертификаты.

Муниципальные жилищные облигации представляют собой ценные бумаги, которые выпускаются местными органами власти с целью аккумуляции средств на жилищное строительство. Каждая облигация дает владельцу право на владение фиксированным количеством общей площади в строящихся домах.

Сертификаты выступают как безвозмездная жилищная субсидия нуждающимся. Существенным отличием сертификатов является то,

что они носят именно характер и не могут быть переданы третьим лицам. При этом домохозяйства с низкими доходами получают жилищные купоны, которые можно обменять на жилье. По своей сути сертификаты схожи с социальным жильем, но при этом их владелец самостоятельно выбирает местоположение своего будущего жилья.

Однако для того, чтобы домохозяйства могли осуществлять свое право выбора необходимо наличие полной информации о возможных вариантах и ее доступность владельцам ваучеров. Это можно осуществлять с помощью выпуска бесплатной газеты объявлений, использования других информационных средств, например Интернета.

Таким образом, в Украине, как и в других странах с рыночной экономикой, существует государственное регулирование рынка жилья с целью обеспечения им малообеспеченных слоев населения. Существующий механизм сохранился со времен СССР и в настоящее время не может полностью обеспечивать решение жилищной проблемы. Вследствие этого в стране действуют другие механизмы, которые носят целевой характер. Однако все эти мероприятия являются недостаточными. Существует необходимость в других механизмах, которые позволят увеличить эффективность решения жилищной проблемы.

*Получено 07.02.2006*

УДК 631.115.73 : 332.2 (477.53)

Л.В.СУХОМЛІН, М.М.ДРІБНИЙ

*Харківський національний аграрний університет ім. В.В.Докучасва*

## **ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ БАЗОВОГО РІВНЯ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Обґрунтовується формування земель комунальної власності населених пунктів базового рівня. На основі дослідження відображається можлива зміна структури земельного фонду за формами власності відповідно до розмежування державної і комунальної власності.

У зв'язку з переходом до ринкового регулювання земельних відносин, сучасним законодавством, сформовано три рівноправні форми власності на землю. Розвиток ринку земель потребує створення резерву для забезпечення його новими об'єктами для економічного обороту. Державна власність зазнає трансформаційних змін із виділенням з її складу комунальної та приватної власності.

Державний та місцеві бюджети отримують суттєві надходження від земель населених пунктів, для реалізації регіональних програм розвитку, завдячуючи їх багатофункціональним особливостям, а особливо від обігу їх на ринку землі. Як відмічається у дослідженнях [1-4]